

Høringssvar vedr. nedrivningsansøgning for Toldbodgade 8-10, Afholdsforeningens Alderdomshjem.

Vi skal fra By og Land Viborg anmode forvaltningen om at sætte beslutning om nedrivning i bero, indtil bygningens tilstand er reelt belyst og fagligt velfunderet. Vi finder den byggetekniske vurdering for mangelfuld til, at en oplyst beslutning kan træffes. Der savnes en fagligt velfunderet vurdering af bygningen udført af restaureringskyndige rådgivere. Vi vil tilskynde bygningens ejer til at søge kyndig rådgivning i historiske bygninger, så bygningens muligheder kan afsøges.

Vi finder det ligeledes bekymrende, at en offentlig forvaltning, kommunen, agter at blåstemple nedrivning af en værdifuld kulturarv på foranledning af en anden offentlig forvaltning, regionen. Det kan danne en meget uheldig præcedens. Her er ikke tale om en ruin, men en bygning som har været i brug indtil for nylig. Hvilken nedrivning vil forvaltningen i givet fald sige nej til i fremtiden?

Vi mener, at offentlige bygningsejere bør gå foran med det gode eksempel i denne slags sager.

Vi minder om, at nedrivning af et hus med så høj bevaringsværdi kun bør ske i yderste konsekvens og på et sagligt og veldokumenteret grundlag. Det afspejler sagsfremstillingen desværre ikke.

Som faglig begrundelse for nedrivningsansøgning foreligger en "Byggeteknisk vurdering" dateret 29.8.2023, udarbejdet af et rådgivende ingeniørfirma. I notatet opstilles en række problemstillinger ved bygningen af både konkret byggeteknisk og mere spekulativ art. Vi finder notatets vurderinger tvivlsomme, grænsende til usaglige, og det undrer os, at man ikke har søgt råd hos en restaureringskyndig arkitekt eller ingeniør, som kan oplyse om de faktiske forhold og relevante myndighedskrav.

1. Bygningen fremstår jf. notatet uden nævneværdige sætningsskader. Citeret: "Udvendig gennemgang viser en muret facade uden de store sætningsskader" Alligevel vurderes kamtakkerne på vestgavlen at være i "akut nedstyrtningsfare," hvorfor der hurtigt må gøres "nærmere undersøgelser" og rekvireres en landinspektør til at undersøge facadens kæntring.

Bemærkninger: Forvaltningen bør kræve en nærmere og kyndig vurdering. Hvis gavlen er i akut nedstyrtningsfare, så bør den vel af hensyn til borgernes sikkerhed straks afstives og indkørsel til parkeringspladsen forhindres? Da dette ikke er sket, må det antages, at "nærmere undersøgelser" af landinspektøren har vist, at den ikke er i fare for at styrte sammen alligevel?

Forvaltning og borgere må have klarhed over, om der er nedstyrtningsfare eller ej - hurtigst muligt. Vi finder det forbavsende, at et hus uden større sætningsskader skulle være i akut nedstyrtningsfare.

Kommunen bør tilskynde til, at huset vedligeholdes, og at kamtakkerne fastgøres og istandsættes, hvis de er i dårlig stand.

Der er masser af eksempler på historiske huse opført i sammenlignelig byggeskik, som er bevaret og istandsat til ændret anvendelse. Med notatets argumentation er det umuligt at reovere en hvilken som helst historisk bygning, hvad der naturligvis ikke er sandt. Her savnes i den grad restaureringsindsigt.

2. Klimaskærmens udvendige tilstand: Fugerne og nogle af stenene er slidte. Tagets understrykning er nedslidt og taget er derfor utæt. Spærrene vurderes i notatet dog i nogenlunde god stand.

Bemærkning: Facader og tag bør istandsættes. Heldigvis er huset opført i en god byggeskik, som tillader reparationer.

3. Etagedækkenes bjælker forventes ikke at kunne leve op til gældende krav ved ombygning til ny anvendelse.

Bemærkning: Det beror på det konkrete projekts løsninger. Et etagedæk med bjælkelag kan i de fleste tilfælde forstærkes uden konsekvenser for en bygnings bevaringsværdi, da disse kun omfatter klimaskærmen.

4. Varme- og fugtisolering vurderes direkte skadeligt at udføre på indvendig side af facademurene. Dette begrundes i notatet med Byg-Erfa anvisninger.

Bemærkning: Problemstillingen vidner om manglende indsigt i historiske bygninger. En bevaringsværdig bygning vil altid kunne dispenseres fra bygningsreglementets bestemmelser om energiforbrug. Det fremgår af Bygningsreglementet at:

“Energimæssige tiltag bør udføres uden, at det forringer den pågældende bevaringsværdige bygning.

Det fremgår af §274, at byggetekniske forhold kan indebære, at energibesparelser ikke kan opfyldes på rentabel eller fugtteknisk forsvarlig måde. Hvis energimæssige forbedringer således alene kan ske ved indvendig efterisolering, men dette ikke kan udføres teknisk forsvarligt, eller efterisoleringen vil medføre et indeklima, der ikke lever op til de gældende regler, vil der i den konkrete situation ikke være krav om, at der foretages energimæssige forbedringer.”

En kyndig renovering skader naturligvis ikke bygningen.

5. Indeklima og tilgængelighed vurderes vanskeligt at løse til dagens standard.

Bemærkning: Indeklima og tilgængelighed kan løses i hundredvis af lignende renoveringer af historiske huse, når der tilknyttes restaureringskyndige rådgivere.

6. Levetiden vurderes ud fra en norm fra 2007 at være overskredet med ca. 50 år på den pågældende bygning fra 1922.

Bemærkning: Levetiden bør bero på de konkrete, bevaringsværdige konstruktioners tilstand. Vi finder den vedlagte levetidstabel irrelevant i denne sag.

Vi noterer os, at notatet opstiller en lang række spekulative problemstillinger ved eventuel renovering af bygningen, som begrundes i, at bygningen skal overholde “nutidens normer.” De bør ikke have nogen relevans for sagsbehandlingen, da de ikke beror på et konkret renoveringsprojekt og desuden synes i strid med bygningsreglementet. I vores optik er der tale om en bygning i en god og gedigen byggeskik, som trænger til renovering, så den igen kan komme til ære og værdighed for brugere og borgere.

Det er ikke givet, at ethvert bevaringsværdigt hus kan bygges om til klinik- og kontorformål efter samme standard som nybyggeri, men det synes heller ikke at være ejerens nuværende hensigt, når man ser det meget voldsomme byggeri, man påtænker at opføre i stedet. Vi finder, at de foreliggende skitser af et påtænkt byggeri er for ubearbejdede til at give borgerne et indtryk af, hvad man agter at opføre.

Afholdsforeningens Alderdomshjem er stærkt bevaringsværdig arkitektur og væsentlig kulturhistorie for Viborg midtby. Vi vil i stedet foreslå en istandsættende transformation, hvor ny og gammel bebyggelse kan berige hinanden i den nye funktion og dermed digte videre på byens fortælling om omsorg for borgerne på dette sted.

Med venlig hilsen By og Land Viborg